

# Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt Bebauungsplan "Kleingärten Crumstadt Süd"

## Teilbereich 1 - 3



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796),  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3796),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 99),  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247),  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 368),  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

### 1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	<b>Flur 2</b> Flurnummer
1.1.3	Flurstücksnummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Maß der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GR Grundfläche
1.2.1.2	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien
1.2.2.1	Baugrenze
1.2.3	Verkehrsf lächen
1.2.3.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2	Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.3.2.1	LW Landwirtschaftlicher Weg
1.2.3.2.2	Zuwegung
1.2.4	Grünflächen
1.2.4.1	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Wohnungserne Hausgärten
1.2.4.2	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obst- und Gartenbauverein
1.2.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.5.1	Wasserflächen (Lohrgraben)
1.2.5.2	Grabenparzelle (verrohrter Graben)
1.2.5.3	Grabenparzelle (verlandet)
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Erhalt von Laubbäumen
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Abgrenzung Gewässerrandstreifen
1.2.7.2	Parzellierung Kleingärten (unverbundlich)
1.2.7.3	Gartenlauben, Gerätehütten und sonstige bauliche Anlagen (nicht eingemessen)
1.2.7.4	Gewächshäuser (nicht eingemessen)
1.2.7.5	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 15 BauGB)**
- 2.1.1 Wohnungserne Hausgärten**
- 2.1.1.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungserne Hausgärten“ ist je Gartengrundstück oder Gartenparzelle eine freistehende Gerätehütte, ein Gewächshaus oder eine freistehende Gartenlaube einschließlich eines überdachten Freisitzes mit einem ungebauten Raum von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig. Feuerstellen und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
- 2.1.1.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungserne Hausgärten“ auf dem Flurstück 49 (Gemarkung Crumstadt, Flur 11) beträgt die Mindestgröße einer Gartenparzelle bei einer Neuaufteilung 200 m<sup>2</sup>. Bestehende Parzellierungen bleiben hiervon unberührt.
- 2.1.2 Obst- und Gartenbauverein**
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ dient der zweckentsprechenden Nutzung durch den Obst- und Gartenbauverein. Die vorhandenen Obstbaumbestände sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind vereinsmäßig genutzte bauliche Anlagen zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obst- und Gartenbauverein“ festgesetzte maximale zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen kann durch befestigte Flächen im Anschluss an das Vereinsgebäude um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Die maximale Firsthöhe von Gerätehütten, Gewächshäusern, Gartenlauben oder sonstigen baulichen Anlagen beträgt 3,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.3.1 Pkw-Stellplätze sowie Zuwegungen und Gehwege auf den Gartengrundstücken sind unbestätigt zu belassen.

- 2.3.2 Innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Gewässerrandstreifens entlang des Lohrgrabens ist die Ablagerung von Garten- und Grünabfällen sowie von sonstigen Materialien oder Gegenständen unzulässig.
- 2.3.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungserne Hausgärten“ sind zur Sicherung des Angebots von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für den Gartenerot-schwanz und den Feldsperling jeweils mindestens drei geeignete Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu pflegen.
- 2.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 2.4.1 Zur Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauerngärten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- 2.4.2 Je Gartengrundstück oder Gartenparzelle sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche ein Hochstammobstbaum oder fünf einheimische Laubsträucher anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Im Bestand vorhandene Bäume und einheimische Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.4.3 Zur Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.5 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
- Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 5.806 Punkte aus dem Ökotopte der Stadt Riedstadt aus der Maßnahme Nr. 901 „Waldumwandlung“ (Gemarkung Goddellau, Flur 6, Flurstück 18 teilweise) zugeordnet.
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Gerätehütten und Gartenlauben innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungserne Hausgärten“ sind bei Neuerrichtung in einfacher Holzbaweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Betonplatten als Gründung sowie Unterkellerungen sind unzulässig.
- 3.2 Einriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Zulässig sind ausschließlich offene Einriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern abzupflanzen oder mit heimischen Kletterpflanzen zu beranken.
- 3.3 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- Geschlossene Fassaden von Gerätehütten und Gartenlauben sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Spalierrosen zu begrünen.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 Bodenkennlinien**
- 4.1.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkennlinien bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
- 4.1.2 Südlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenkennlinien (Vorgeschichtliche und römische Siedlungsstellen; Crumstadt 16, 24, 51, 61, 66, 75) bekannt, die möglicherweise in das Plangebiet hineinreichen. Sollten Planungen vorgenommen werden, die mit Bodenkennlinien verbunden sind, sind diese gegebenenfalls einem gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG zu unterziehen.
- 4.2 Grundwasser**
- 4.2.1 Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Riedstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.
- 4.2.2 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).
- 4.3 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins**
- Das Plangebiet liegt im überschwemmunggefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschränkung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesem Gebiet sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser**
- 4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.5 Gewässerrandstreifen**
- 4.5.1 Entlang der Wasserflächen des Lohrgrabens erstreckt sich der Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

- 4.5.2 Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten:
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
  - das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
  - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
  - die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.
- 4.5.3 Im Gewässerrandstreifen sind darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 2 HWG verboten:
- der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von 4 m; § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG gilt entsprechend,
  - das Pflegen in einem Bereich von 4 m ab dem 01.01.2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG gilt entsprechend,
  - die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
- 4.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**
- Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) gilt insbesondere:
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Erhebliche Gehölzschnitte sind in dieser Zeit ebenfalls unzulässig.
  - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
  - Zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.
- Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Sollten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 4.7 Anpflanzungen auf den städtischen Gartengrundstücken**
- Zur Anpflanzung von Laubbäumen auf den städtischen Gartengrundstücken ist mit Ausnahme von Obstbäumen gemäß der jeweils gültigen Kleingarten-Nutzungsordnung vorab eine Erlaubnis der Stadt Riedstadt als Vepächterin einzuholen.
- 4.8 Artenauswahl**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b> Pflanzqualität mind. / H. / 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	<b>Artenliste 2 (Einheimische Sträucher):</b> Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150
Aesculus spec. - Kastanie	Cornus sanguinea - Roter Harntriegel
Acer campestre - Feldahorn	Cornus avellana - Hasel
Acer platanoides - Spitzahorn	Crataegus monogyna - Weißdorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Heckenkirsche
Betula pendula - Hängebirke	Loncera xylosteum - Heckenkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Magnolia spec. - Magnolie
Fagus sylvatica - Rotbuche	Malus div. spec. - Malus
Figulus sylvatica - Walnuss	Mespilus germanica - Mispel
Prunus avium - Vogelkirsche	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Quercus robur - Stieleiche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Quercus petraea - Traubeneiche	Ribes div. spec. - Ribes
Tilia cordata - Winterlinde	Pyrus pyraster - Wildbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Rosa canina - Hundrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Spiraea div. spec. - Spiräe	Salix caprea - Salweide
Obstbäume (H. v. 8-10):	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Cydonia oblonga - Quitte	
Malus domestica - Apfel	
Prunus communis - Birne	

- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.
- 4.9 Baugenehmigungsverfahren**
- Alle Gebäude, die mehr als 30 m<sup>3</sup> ungebauten Raum aufweisen, bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung.
- 4.10 Bodenschutz**
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D-41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

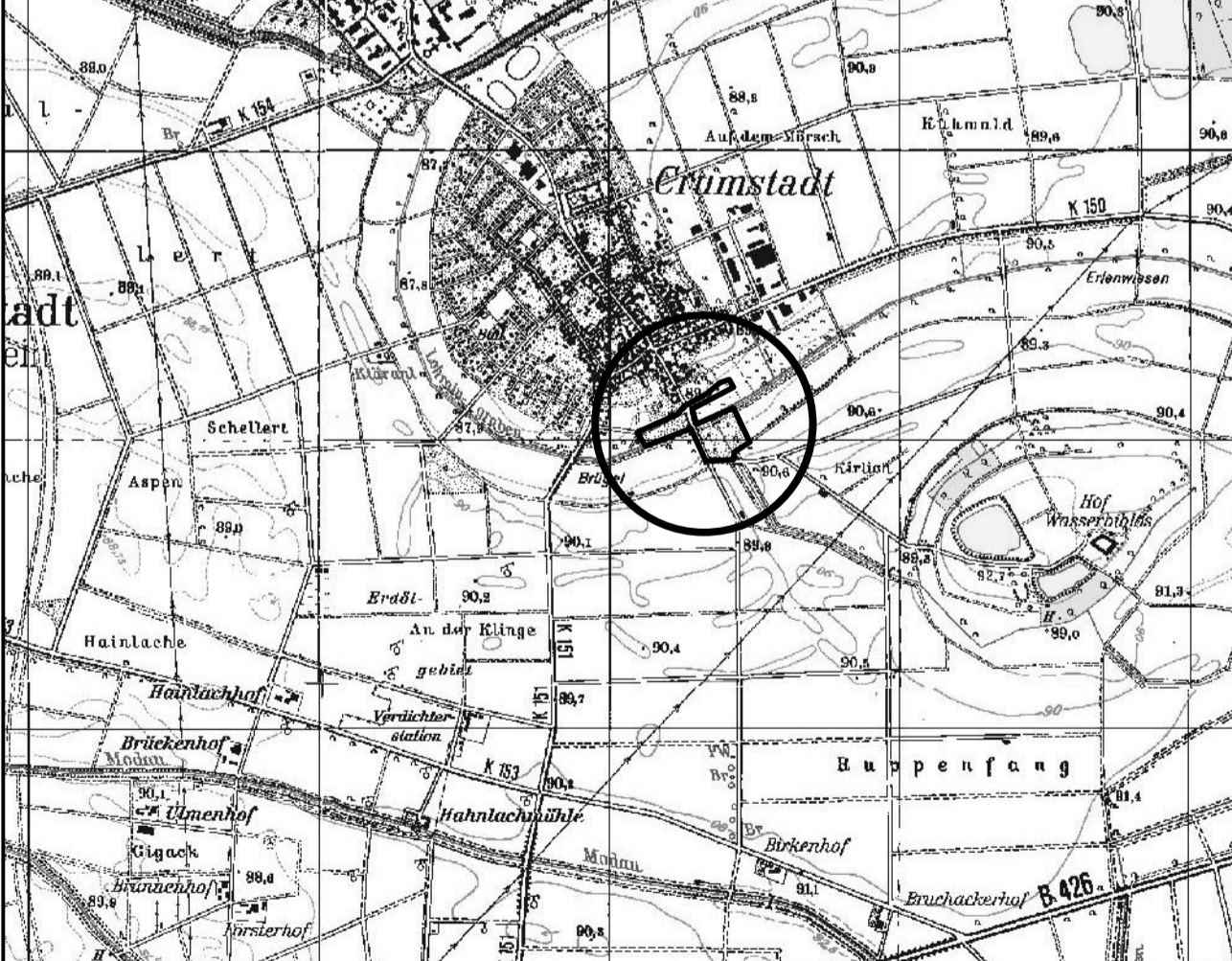
- Verfahrensvermerke:**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am
- Teilbereich 1 12.12.2013
- Teilbereich 2 17.07.2014
- Teilbereich 3 11.12.2014
- Die Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurden ortsüblich bekanntgemacht am 18.03.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.03.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.04.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.2018 bis einschließlich 31.05.2018
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.11.2018
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 04.01.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.
- Ausfertigerungsvermerk:**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.
- Riedstadt, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Riedstadt, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_



Planungsbüro Höger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06643 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stand: 26.02.16 / 04.03.16

Stadt Riedstadt, Stadtteil Crumstadt

01.02.17 / 17.09.18

11.03.19

Beauftragter: Adler, Kupelz

CAD: Kupelz

Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan "Kleingärten Crumstadt Süd"

Teilbereich 1 - 3

Fassung zum Satzungsbeschluss